臺灣新北地方法院民事判決

107年度重訴字第487號

原　　告
即反訴被告　鴻展商務有限公司
法定代理人　鄧鴻文
訴訟代理人　施竣中律師
被　　告
即反訴原告　王彥騏
訴訟代理人　李雅歆律師
　　郭瑋萍律師

上列當事人間請求交付房屋等事件，經本院於民國109年5月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣壹拾伍萬貳仟元，及自民國一百零七年八月二十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

本訴訴訟費用由被告負擔百分之二十，餘由原告負擔；反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣壹拾伍萬貳仟元預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2、3款定有明文。查，原告起訴聲明請求：㈠被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○○○號房屋（即新北市○○區○○段○○○○○號建物，下稱系爭房屋）及其坐落之同區段114地號土地應有部分（下與系爭房屋合稱系爭房地）交付予原告。㈡被告應自民國107年6月1日起至交付系爭房地之日止，按日給付新臺幣（下同）5,5

00元違約金予原告。㈢被告應減少價金17萬5,450元（見本院卷第9頁）。嗣原告於本院審理期間，撤回上開第㈠項聲明，並就第㈡項聲明金額確定為61萬6千元（見本院卷第167頁），並於109年3月5日提出民事準備書三狀，確定其聲明為：㈠被告應給付原告61萬6千元，及自107年6月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈡被告應給付原告18萬7,523元，其中17萬5,450元自及自起訴狀繕本送達之翌日起、其餘1萬2,073元自民事準備書三狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息（見本院卷第365、361頁）。原告上開訴之變更，其請求之基礎事實同一，且係擴張及減縮應受判決事項之聲明，核與上開規定相符，應予准許。

二、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。反訴，非與本訴得行同種之訴訟程式者，不得提起。民事訴訟法第259條、第260條第1項、第2項分別定有明文。又所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言，即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係（最高法院91年度台上字第262號判決參照）。查，本件被告即反訴原告於本院審理中對原告即反訴被告提起反訴，核其反訴標的與本訴標的均係因同一買賣契約所生之事實，是本訴與反訴間顯有相牽連之關係，則被告於本訴言詞辯論終結前，對原告提起反訴，自屬合法，應予准許。

貳、實體方面：

一、本訴部分：

㈠原告主張：伊向被告購買系爭房地，約定總價為2,750 萬元，兩造於107 年3 月3 日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定被告應於107 年5 月31日交付系爭房屋，倘被告有違反契約應履行之各項義務者，每逾1 日，應依伊已付價款萬分之2 計算違約金，伊並依系爭買賣契約約定意旨，分期給付價金至兩造約定之第一建築經理股份有限公司（下稱第一建經公司）價金信託履約保證專戶（下稱履保專戶），於107 年5 月28日全數給付完畢。詎料，伊於被告交付系爭房地前，發現系爭房屋有廁所防水層漏水、衛浴設備被拆除、不當增設之廁所、廚房牆壁裂縫、地板磁磚多處破裂等瑕疵，遂於107 年6 月1 日請律師發函催告被告修繕瑕疵，並依第一建經公司要求，提出記載修繕費用為17萬5,450 元估價單據，供第一建經公司作為價金保留款之依據。惟被告既未修繕上開瑕疵，且至107 年9 月21日始交付系爭房屋，遲延交屋112 日，應依系爭買賣契約第7 條第7 項、第8 條第1 項約定，給付違約金61萬6 千元（即：2,750 萬元x萬分之 2 × 112 日＝61萬6 千元）。又被告107 年9 月21日交付系爭房屋時，系爭房屋除上開瑕疵外，尚有後院增建加蓋頂板漏水導致鋼筋生鏽露出、外牆漏水導致內牆滲水發霉等嚴重瑕疵存在，該等瑕疵屬減少系爭房屋通常價值、效用之瑕疵，顯係不合債務本旨之給付，被告應依系爭買賣契約第5 條第2 項、特別約定事項第8 條、第359 條、第179 條規定，返還減少之價金18萬7 ,523元。為此，爰依上開規定提起本件訴訟，並聲明：1.被告應給付原告61萬6 千元，及自107 年6 月1 日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。2.被告應給付原告18萬7,523 元，其中17萬5,450 元自及自起訴狀繕本送達之翌日起、其餘1 萬2,073 元自民事準備書三狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。

㈡被告則以：系爭房屋為30年之中古屋，系爭買賣契約約定現

況交屋，伊於107年5月31日並無拒絕點交，反係原告以修繕為由，拒不受領點交系爭房屋，則原告訴請伊給付違約金，為無理由。又系爭房屋交付時，就原告所指之房屋有廁所防水層漏水、廚房牆壁裂縫、地板磁磚多處破裂、後院增建加蓋頂板漏水導致鋼筋生鏽露出、外牆漏水導致內牆滲水發霉等瑕疵，未見原告舉證證明屬系爭買賣契約簽立時未可知悉之點，且兩造並未約定要另行修繕，又廚房牆壁裂縫、不當增設之廁所，係系爭買賣契約簽立時之現況，而伊係依原告指示拆除衛浴設備，原告以前揭情形指系爭房屋具有瑕疵而減少價金，亦無理由等語，資為置辯。並答辯聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

二、反訴部分：

㈠反訴原告主張：系爭房屋並無瑕疵，惟反訴被告竟以系爭房屋應修繕為由拒絕點交，伊本應於107年6月1日受領全部價金，然尚有17萬5,450元因反訴被告不正當行為而遲延給付，反訴被告應依系爭買賣契約、民法第367條規定，給付價金17萬5,450元。又反訴被告遲延給付價金17萬5,450元，應依系爭買賣契約第8條第2項約定，自107年6月1日起至清償日止，以該期價款萬分之2，按日計算給付違約金4,400元（即：該期價款2,200萬元x萬分之 2＝4,400元）等語。爰依上開規定提起反訴，並聲明：1.反訴被告應給付反訴原告17萬5,450元，及自107年6月1日起至清償日止，按日給付4,400元。2.願供擔保，請准宣告假執行。

㈡反訴被告則以：伊已於107年5月28日將價金全部存入履保專戶，並無遲延給付價金，反訴原告訴請伊給付價金及違約金，均無理由等語，資為置辯。並答辯聲明：1.反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠兩造於107年3月3日簽訂系爭買賣契約，原告即反訴被告（

下逕稱原告）向被告即反訴原告（逕稱被告）買受系爭房地，約定價金為2,750萬元，兩造應於107年5月31日點交及交付系爭房屋。有系爭買賣契約為證（見本院卷第29至34頁）。

㈡系爭買賣契約第3條約定，原告應按期將各期價款匯入履保專戶，兩造並簽立價金信託履約保證申請書（含特別約定事項）；原告於107年5月28日將全部價金匯入履保專戶。有系爭買賣契約、價金信託履約保證申請書（含特別約定事項）、第一建經公司買賣案件查詢資料為證（見本院卷第30、35至38、165頁）。

㈢兩造於107年9月21日點交系爭房屋。有房地產權點交書為證（見本院卷第245頁）。

㈣被告迄未收受尾款17萬5,450元。

㈤上開事實，為兩造不爭執，並有上開證據為證，是此部分事實堪以認定。

四、原告主張：被告遲延交付系爭房屋，且系爭房屋具有瑕疵存在，爰依系爭買賣契約第8條第1項、第5條第2項、特別約定事項第8條約定、民法第359條、第179條規定，請求被告給付違約金61萬6千元本息，及返還減少價金18萬7,523元本息等語；被告則否認上情，並以前揭情詞置辯。被告另提起反訴，請求原告給付尾款17萬5,450元，及按日給付遲延給付價金之違約金4,400元等語；原告則否認有遲延給付價金，並以前揭情詞置辯。是本件應審酌者在於：㈠原告請求被告給付遲延交付系爭房屋之違約金，有無理由？㈡原告以系爭房屋具有瑕疵為由，請求減少價金，有無理由？若有理由，原告得請求減少價金之數額為何？㈢被告反訴請求原告給付尾款，及遲延給付尾款之違約金，有無理由？爰析述如下。

五、就原告請求被告給付遲延交付系爭房屋之違約金，有無理由部分：

㈠經查，系爭買賣契約第7條第7、8項約定：「七、買賣雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷

等作業無誤後，五日辦理點交，但雙方同意點交日最遲不得逾民國107年5月31日完成。八、賣方（即被告）依法對買方（即原告）負有瑕疵擔保之責，非有重大權利瑕疵或物之瑕疵（如凶宅、輻射屋或海砂屋等）時，買方不得無故拒絕點交或拒絕協調或怠於提起民事訴訟，並經賣方定七日期限催告，逾期買方仍拒絕點交者，則賣方得免除配合點交之義務，並由第一建經將履保專戶價金餘款依約結清予賣方。」（見本院卷第32頁）。由系爭買賣契約上開約定意旨，兩造應於107年5月31日前點交系爭房屋，除非系爭房屋有前述重大物之瑕疵情形外，原告不得無故拒絕點交，先予敘明。

㈡次查，觀諸兩造自107年6月1日起往來存證信函內容略謂：

1.原告107年6月1日委請律師發函通知被告，以系爭房屋具有瑕疵應待被告修繕完畢為由，拒絕辦理點交（見本院卷第53至57頁）。

2.被告107年6月6日存證信函，以其已依約履行為由，催告原告應於文到7日內配合點交；復於同年月12日以存證信函通知原告，表明其無配合原告修繕瑕疵之必要，再度催告原告配合點交；再於107年6月27日以存證信函催告原告，應於107年7月5日辦理點交（見本院卷第143至147、149至152、85至91頁）。

3.原告於107年7月間，以存證信函通知被告稱：伊於107年7月5日至系爭房屋辦理點交事宜時，被告之受託人不願辦理點交，爰以該存證信函催告被告儘速完成點交（見本院卷第93至97頁）。

㈢由兩造前述往來信件內容，可知原告初以系爭房屋具有廁所防水層漏水、衛浴設備被拆除、不當增設之廁所、廚房牆壁裂縫、地板磁磚多處破裂等瑕疵，應待被告修繕完畢為由，拒絕點交（參原告107年6月1日律師函，見本院卷第55至57頁），衡以該等瑕疵並非或類同系爭買賣契約第7條第8項所謂「凶宅、輻射屋或海砂屋」之重大瑕疵，原告即不得以被告應修繕瑕疵完畢為由，拒絕點交，被告分別於107年6月6

、12、27日以系爭房屋並無瑕疵，其無修繕系爭房屋為由，存證信函催告原告辦理點交，可見被告業將準備給付之事情通知原告，依民法第235條但書規定，應認被告業已提出其點交系爭房屋之給付義務。再者，原告經被告107年6月6日存證信函催告於文到7日內辦理點交，原告復未爭執其並未收受上開存證信函，原告仍未配合辦理點交，依系爭買賣契約第7條第8項約定意旨，被告即免除配合點交之義務，縱兩造未於107年7月5日辦理點交完畢，直至107年9月21日始辦理點交（見不爭執事項㈢），亦難認被告有何遲延履行點交之義務。準此，原告以被告未依約於107年5月31日點交系爭房屋而違反系爭買賣契約約定應履行之點交義務為由，依系爭買賣契約第8條第1項約定，請求被告給付違約金61萬6千元，為無理由，不應准許。

六、就原告以系爭房屋具有瑕疵為由，請求減少價金，有無理由部分：

㈠按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條定有明文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院73年台上字第1173號判例意旨參照）。兩造間就系爭房屋存在買賣關係，已如前述，則被告應擔保系爭房屋107年9月21日交付原告時，未有滅失或減少其價值之瑕疵。原告主張：系爭房屋有廁所防水層漏水、衛浴設備被拆除、不當增設之廁所、廚房牆壁裂縫、地板磁磚多處破裂、後院增建加蓋頂板漏水導致鋼筋生鏽露出、外牆漏水導致內牆滲水發霉等瑕疵，屬減少系爭房屋通常價值、效用之瑕疵，顯係不合債務本旨之給付等語，此據被告否認，並以前揭情詞置辯。爰就系爭房屋是否有上開瑕疵，

分述如下。

㈡就系爭房屋是否有廁所防水層漏水、地板磁磚多處破裂、後院增建加蓋頂板漏水導致鋼筋生鏽露出、外牆漏水導致內牆滲水發霉等瑕疵部分：

1.本件囑託社團法人新北市建築師公會（下稱新北市建築師公會）鑑定系爭房屋是否有原告主張之瑕疵情事，新北市建築師公會109年1月3日新北市建師鑑字第006號函附鑑定報告書（下稱鑑定報告，見本院卷第347頁，鑑定報告置於卷外），合先敘明。

2.系爭房屋內部平面圖，經新北市建築師公會指定鑑定人勘查如附圖所示。經鑑定人勘查後，其鑑定結果如下（見鑑定報告第3至4頁）：

⑴附圖編號③（即浴廁外牆）處有滲漏水痕跡，從滲漏情形研判，應為浴室內牆防水層失能所致，防水層失能原因主要為材料老化或因外力（地震、人為破壞…等）造成，由水漬積存情形，非短時間形成，確實發生時間不可考，與浴廁內之馬桶、臉盆等設備被拆除無關。

⑵附圖編號⑥（即後院增建區）處有地坪磁磚脫落、破損情形；發生時間不可考；可能原因係接合材料老化，遇溫度熱脹冷縮或重物敲擊，即易脫落。

⑶附圖編號⑧（即後院增建區）處有加蓋頂板有滲水痕，鋼筋因保護層不足露出一根；滲水痕應為2樓地坪防水層失能所致。

⑷附圖編號⑦（即後院增建區）處有增建外牆有滲水痕及白華現象，混凝土有白華滲出其發生時間非短期造成，發生時間不可考；滲水痕與外牆防水層有關。白華現象為混凝土矽酸鈣等物質滲出，與灌漿時材料配比有關。

3.依新北市建築師公會鑑定結果，佐以鑑定報告所附之照片（即鑑定報告附件六編號③、⑥、⑦、⑧），則原告主張系爭房屋交付時，有廁所防水層漏水、地板磁磚多處破裂、後院增建加蓋頂板漏水導致鋼筋生鏽露出、外牆漏水導致內牆滲

水發霉等情事，應為可採。被告辯稱：伊於107年9月21日交付系爭房屋予原告前，系爭房屋並無漏水現象，且新北市建築師公會鑑定人會勘時，亦於鑑定報告敘明系爭房屋並無滲漏現象，則鑑定結果所示之滲漏水痕跡，不排除係原告故意放水導致積水所致；又伊於107年9月21日交付系爭房屋後，迄至108年10月7日、108年11月11日新北市建築師公會鑑定人初勘及會勘日止，已逾1年餘，亦不排除附圖編號⑥處之磁磚脫落，遭人為重物敲擊所致云云（見本院卷第475至476頁）。惟查，由原告107年6月1日律師函所述系爭房屋之瑕疵狀況，即已敘明系爭房屋具有「1.廁所防水層漏水……5.地板磁磚多處破裂」等情事（見本院卷第55至57頁），核與上開鑑定結果相合；又鑑定報告已敘及附圖編號③之滲漏水痕跡，並非短時間形成，且被告107年6月12日存證信函，並不否認系爭房屋內有地板磁磚有多處破裂乙事，僅稱此係正常使用之自然耗損（見本院卷第150頁），則被告空言臆測系爭房屋滲漏水係原告故意放水所致，地板磁磚破裂係遭人為重物敲擊云云，誠屬無理，自不足取。

4.觀諸系爭買賣契約所附標的物現況說明書，將系爭房屋是否有滲漏水情形、房屋鋼筋是否有裸露等項明列其上（見本院卷第213頁），可知系爭房屋是否有滲漏水、鋼筋是否裸露，實屬房屋買賣契約確認是否具有缺點（即瑕疵）之事項。又系爭房屋內有地板磁磚脫落破損者，該處地板即無法為通常使用，此乃事理。上開瑕疵需支付相當金錢修復（詳如後述），則原告主張上開瑕疵導致系爭房屋價值減損，應為有理。被告辯稱：系爭房屋為30年之中古屋，兩造已約定依現況點交，原告未舉證證明系爭買賣契約簽立時其未可知悉上開瑕疵，則原告據此指摘系爭房屋具有瑕疵，並無理由云云（見本院卷第472頁）。惟查，附圖編號③、⑥所示之滲漏水、地磚脫落破損情形，不排除人力造成，業據鑑定報告敘述明確，已如前述，則該等瑕疵即與系爭房屋老化現象無關，況兩造簽立系爭買賣契約時，系爭房屋尚出租中，此為兩

造不爭執，並有標的現況說明書、證人劉嘉宏證述明確（見本院卷第211、454頁），則原告主張其簽立系爭買賣契約前，並未見過系爭房屋而得以知悉系爭房屋有上開瑕疵（見本院卷第155至156頁），應為可採。兩造雖在系爭買賣契約第7條第4項約定依簽約時之現況點交（見本院卷第32頁），惟兩造成立系爭買賣契約時，原告既不知道系爭房屋存有上開瑕疵，已如前述，則探究當事人真意，尚難能據此而認原告同意系爭房屋存有上開瑕疵，則被告上開所辯，亦無可採。

㈡就系爭房屋是否有衛浴設備被拆除、不當增設之廁所、廚房牆壁裂縫等瑕疵部分：

1.原告主張：系爭房屋107年9月21日交付時，有衛浴設備被拆除、不當增設之廁所、廚房牆壁裂縫等情事，為被告不爭執，並據新北市建築師公會鑑定人鑑定：附圖編號①會勘時衛浴設備已被拆除、編號④係增設之浴室、編號②、⑤之廚房牆壁有裂縫一條等情明確（見鑑定報告第3至4頁），是此部分事實堪以認定。

2.關於廚房牆壁裂縫原因，經新北市建築師公會鑑定謂：從竣工圖研判裂縫位置為磚牆與RC牆交接處，不同材料接合處因強度不同，遇側向位移（地震、不均勻沉陷）即易於該處產生裂縫（見鑑定報告第3頁）。查，系爭房屋78年9月18日建築完成（見本院卷第45頁），使用多年後，在上開牆面交接處因不同材料接合，遇側向位移（地震、不均勻沉陷）產生裂縫，原則上極為自然及必然之損耗及老化現象，雖有上述之瑕疵存在，尚難謂欠缺品質保證。則原告據此主張系爭房屋具有減損價值之瑕疵，即屬無理。

3.系爭房屋係以簽約之現狀點交，業據系爭買賣契約第7條第4項約定明確，已如前述，而原告簽立系爭買賣契約時，系爭房屋內即設有附圖編號④增設之浴室，原告復未舉證該增設之浴室就系爭房屋有何價值減損之處，縱該等增設之廁所固與系爭買賣契約所附不動產說明書記載系爭房屋為1房1廳1衛不符（見本院卷第209頁），仍難謂該增設之廁所有何減

損系爭房屋價值之處，則原告據此主張系爭房屋具有不當增設廁所之瑕疵，亦為無據。

4.兩造不爭執系爭買賣契約簽立後，系爭房屋於附圖編號①處之衛浴設備遭拆除乙事。查，證人劉嘉宏於本院審理時證稱：伊與劉燕昌於107年3、4月間，經系爭房屋仲介人員莊威玲委任，至系爭房屋工作，伊負責油漆工作，劉燕昌則負除拆除工作；伊進行油漆工作第2天，莊小姐及買方走進來，過沒多久開始莊小姐跟買方爭吵，買方當著莊小姐說了一段話讓伊印象深刻，買方說「我一進門看到的任何牆面及裝飾物都要拆的乾乾淨淨，可以一眼看到後面的廚房，包含廁所壞掉的馬桶臉盆、水龍頭，才能交屋」，因為涉及結構問題，伊拒絕拆除主牆，其他部分莊小姐叫伊拆，伊就幫他拆的乾乾淨淨，拆除廁所內部的馬桶、臉盆、洗手台等語（見本院卷第450至453頁）。其次，系爭買賣契約第7條第5項約定：「本買賣標的未點交前，其室內外門窗廚廁（含鐵窗、鐵門）、共同使用之定著物及點交前已增建部分，賣方自本契約簽訂日起不得任意取卸破壞，應依原狀點交予買方。」（見本院卷第32頁），則被告於簽立系爭買賣契約起，即不得任意取卸破壞系爭房屋內之馬桶、臉盆、洗手台等衛浴設備，原告自陳莊威玲係被告方之仲介人員（見本院卷第459至461頁），當知悉上開約定，衡情若非買方即原告指示，其自無干冒使被告負違約責任之風險，擅自指示證人劉嘉宏拆除上開衛浴設備。依上情節，證人劉嘉宏證稱：莊威玲係依買方（即原告）之指示，委請伊拆除上開衛浴設備，應為可採。原告雖否認上情，並謂：證人劉嘉宏無法確定其所稱之買方是否確為原告法定代理人，且原告法定代理人107年3月31日至系爭房屋，並未看到證人，證人上開所證，與事實不符，並不可採云云（見本院卷第459至463頁），惟原告未舉證其與證人劉嘉宏有何恩怨仇隙，況證人劉嘉宏業已具結在案，可知證人劉嘉宏上開所述，乃親自見聞而為真實，原告空言否認證人劉嘉宏上開證述（見本院卷第132頁），自不

足取。準此，被告辯稱：系爭房屋附圖編號①處之衛浴設備係依原告指示而拆除，應為可採。上開衛浴設備既係依原告指示而拆除，則原告據此主張系爭房屋有上開瑕疵，誠屬無理，並無可採。

㈣綜上，系爭房屋於107年9月21日交付時，具有廁所防水層漏水、地板磁磚多處破裂、後院增建加蓋頂板漏水導致鋼筋生鏽露出、外牆漏水導致內牆滲水發霉等瑕疵，應堪認定。

七、就原告得請求減少價金之數額部分：

㈠按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，買受人得請求減少其價金，民法第359條前段定有明文。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。又按買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院87年台簡上字第10號判例意旨參照）。是買受人因買賣標的物有瑕疵，向出賣人請求減少價金後，對於因此溢付之價金，自得依不當得利之法律關係請求返還。再按買受人因買賣標的存有物之瑕疵而請求減少價金者，其本質亦為不完全給付損害賠償之一種，此觀民法第360條規定自明（參照最高法院89年度台上字第30號裁判意旨）。由是而論，減少價金之數額，應將因瑕疵存在所致之變動狀況考慮在內，以為適當衡量。

㈡原告主張以瑕疵修繕費用作為減少價金之依據，亦經被告同意在卷（見本院卷第361、486頁）。查，新北市建築師公會就系爭房屋修復費用鑑定如附表所示（兩造對於附表所示之修復費用數額，均不爭執，見本院卷第486頁），本院審酌系爭房屋之瑕疵僅為廁所防水層漏水、地板磁磚多處破裂、後院增建加蓋頂板漏水導致鋼筋生鏽露出、外牆漏水導致內牆滲水發霉等項，上開瑕疵之必要修復項目及費用應為附表編號1至4、8、10至12等項，依此計算結果，附表編號1至4

、8、10至12之瑕疵修復費用合計為12萬1,854元。至附表編號5至7、9之修復項目及費用，係安裝遭原告指示拆除之衛浴設備，及非屬系爭房屋瑕疵之增建浴室，該等費用均不得列計為瑕疵修復費用。

㈢本院審酌上開瑕疵修復費用，係以修復項目之數量按實計算，自有另加「其他」項目，以涵蓋所估列損壞之不足，且承作廠商施工時，亦會支出相關管理費及營業稅等稅捐，此觀新北市建築師公會在附表編號14至15，各列零星工程及其他費用、利潤、稅捐及管理費等項即明。佐以新北市政府工務局109 年2 月修訂之新北市建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊，將修復補強費用在10萬元至20萬元部分，酌列百分之8之其他費用（見本院卷第493 頁），管理費常以修復費用加計其他費用後，酌列百分之10，營業稅則係以修復費用加計其他及管理費用後，以百分之5 計算，此為公眾週知之理。依上計算結果，上開瑕疵修復之其他費用為9,748 元（即：12萬1,854 元x 8%＝9,748 元，元以下四捨五入，下同），管理費為1 萬3,160 元（即：〈12萬1,854 元＋9,748 元〉x 10% ＝1 萬3,160 元），營業稅為7,238 元（即：〈12萬1,854 元＋9,748 元＋1 萬3,160 元〉x 5%＝7,238 元）。

㈣綜上，系爭房屋因上開瑕疵所需修復之必要費用合計為15萬2千元（即：12萬1,854元＋9,748元＋1萬3,160元＋7,238元＝15萬2千元），則原告得請求被告返還減少之價金為15萬2千元，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

八、就被告反訴請求原告給付尾款，及遲延給付尾款之違約金，有無理由部分：

㈠經查，系爭買賣契約第3條約定，原告應按期將各期價款匯入履保專戶，原告於107年5月28日將全部價金匯入履保專戶等節，為兩造不爭執（見不爭執事項㈡），原告既已約系爭買賣契約將價金匯入履保專戶，則被告反訴主張原告遲延給付價金云云，已乏其據。

㈡其次，依兩造簽立「價金信託屢約保證申請書」第3條第1、

4項約定：「甲乙雙方之任一方違反買賣契約應履行之各項義務，經他方以書面催告履約，表明逾期未履約者將依約解除買賣契約及返還價金或沒收已付價金等相關之程序，並副知第一建經，由第一建經定七日期限催告違約方，……。若違約方於催告期限內以書面聲明異議且已向法院提起民事訴訟並將起訴狀繕本寄予第一建經者，則履保專戶之價金由第一建經保管至法院終局判決。」、「第一建經履行保證責任時，若甲乙雙方就債務不履行或違約情事已進入司法訴訟程序，則應以確定判決或法院和解筆錄做為第一建經履行保證責任之依據。」（見本院卷第35頁）。查，原告107年6月1日律師函，除通知被告系爭房屋具有瑕疵拒絕點交外，尚以系爭房屋具有瑕疵為由，通知第一建經公司停止履保專戶之撥付（見本院卷第53頁），第一建經公司於107年6月8日以存證信函通知兩造，認原告請求停止履保專戶價金撥付難謂無理由，被告稱瑕疵非屬重大不得拒絕點交，亦屬有據，遂請求兩造應提供估價單據，作為保留款之依據（見本院卷第65至73頁），原告107年6月14日以律師函提出記載修繕費用為17萬5,450元之估價單據（見本院卷第75至81頁），第一建經公司依原告提出記載修繕費用為17萬5,450元之估價單據，保留17萬5,450元後，將所餘價金給付被告，此為兩造均不爭執。準此，原告以系爭房屋具有瑕疵，要求第一建經公司停止履保專戶價金撥付，第一建經公司以系爭房屋是否具有瑕疵、有無減少價金之必要，尚屬不明為由，暫不撥付尾款17萬5,450元，核與上開約定相符。況系爭房屋確有原告所指之廁所防水層漏水、地板磁磚多處破裂、後院增建加蓋頂板漏水導致鋼筋生鏽露出、外牆漏水導致內牆滲水發霉等瑕疵存在，則被告主張原告係以不正當行為阻止撥款及受領系爭房屋之條件成就云云，即為無理。

㈢綜上，原告已依約買賣價金全數匯付至履保專戶，則被告反訴請求原告應給付尾款17萬5,450元，及按日給付遲延給付價金之違約金4,400元，為無理由，不應准許。

九、從而，原告本訴依系爭買賣契約第5條第2項、特別約定事項第8條、第359條、第179條規定，請求被告給付15萬2千元，及自起訴狀繕本送達之翌日即107年8月25日（本件起訴狀繕本於107年8月24日送達於被告，有送達證書可稽，見本院卷第109頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。被告反訴依系爭買賣契約、民法第367條規定，請求原告給付尾款17萬5,450元，及自107年6月1日起至清償日止，按日給付4,400元，為無理由，應予駁回。本訴部分，本件命被告給付部分未逾50萬元，爰依職權宣告假執行，被告陳明願供擔保，聲請免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，已失所附麗，應予駁回。反訴部分，被告之反訴既經駁回，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。末本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

十、據上論結，本件原告之本訴為一部有理由、一部無理由，被告之反訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　19　　日

民事第四庭　　法　官　陳心婷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　19　　日

書記官　林沂仔